

令和8年度 第1回 都城市都市計画審議会 土地利用専門部会
— 議事要録 —

- 日時：令和8年5月26日（火） 14:30～16:00
- 場所：都城市役所 南別館3階 委員会室
- 出席者：
 - 委員（6名）
 - 事務局（5名）

議事1 中間評価について

■委員

国交省では立地適正化計画の実効性向上に向け、「立適+（プラス）」の整理や「まちづくり健康診断」による評価が行われている。同診断の先導的取組事例集に都城市が選定されており、その理由や、全国的に見た都城市の先進的な取組について説明を求めたい。

■事務局

事例集では特定用途制限地域や特別用途地区の導入、また、まちなかでは、図書館（Mallmall）等の整備を行い、多くのイベントを実施したのが評価されたと考える。

■委員

資料2のP2目標値において、Mallmallによる影響が一目瞭然なグラフであるが、これが中心市街地の来街者数増加の効果と捉えることが良いのか。一点集中の来客であり、中心市街地全体の来街者の増加となっているのか。Mallmallの来街者特性などがわかるなら教えてほしい。

■事務局

中心市街地来街者数は、Mallmallが約200万人、ホテル等の他店舗が約128万人である。Mallmallへの来街者増加が周辺へ波及しているかは課題であり、来街者が商店街へ広がっていないとの認識もある。空き店舗や低未利用地の活用を通じ、Mallmall整備効果を周辺へ波及させる方針である。

■委員

来街者数について、夜の街は入るのか。

■事務局

夜の街は入らない。

■委員

Mallmallに来た人がどこに行った等の、トリップ調査等の結果はあるか。例えば、Mallmallから銀行、その他施設への動きは把握しているか。

■事務局

当該指標の補足データとして、ビッグデータ分析を行っている。携帯電話の位置情報を活用したデータで、歩行者が多い場所を図化したものである。現時点では、最新の歩行者交通量しか整理していないが、過年度データを見ることで、Mallmall整備前後の歩行者交通量の変化を見ることができる。

■委員

扱っているビッグデータは、歩行者と限定できるのか。

■事務局

GPS の位置情報では、どのくらいの速度で動くかが把握できるため、歩行者を判別できる。今回は R6 の一年間（全日）で分析しているが、平日・休日などに分けての分析も可能。目標値のデータとは異なるため、一概に比較はできないが、補完データとして参考になると考える。

■委員

歩行者交通量が多い、少ないなどの定量的な数値があるとよい。

■委員

夜の歩行者交通量もわかるとよい。

■委員

令和のまちづくりでは、防災・観光に加え、地域特性を生かした区域設定の検討が進められており、人を集約する際にはターゲット設定が重要となる。都城市のような地方都市では、対象を明確にすることで計画の解像度が高まる。

また、空き家率の指標について、ウォークアブル施策よりも居住誘導を優先し、農村地と都市部の関係や空き家・空き地活用を含め、解析精度を高めた検討が求められる。

■事務局

地域特性の把握に向け、事業者からのビッグデータ活用提案や庁内デジタル部局での整備を踏まえ、Mallmall の利用世代等の分析を進めたい。空き家・空き地については、平成 28・29 年に実態調査を実施しており、誘導区域内 24%・区域外 76%で、特に中山間地域に多い。空き家は増加傾向にあり、新たな調査を進めつつ、誘導区域内での空き家活用を推進したい。

■委員

都市の集約は必ずしも一律に進めるものではなく、公共施設の整備・維持管理の効率化が主な目的である。オフグリッドインフラ等により自立した下水処理が可能であれば、必ずしも集約が必要でない場合もあり、財政負担を抑えた集約手法の検討が求められる。

議事 2

誘導施策の取組み状況・庁内ヒアリングについて

■委員

都城市では、移住定住が進められているが、エリアを絞って居住誘導区域へ誘導することで、人口増と居住誘導の集積を連携させる施策展開が可能ではないか。

■事務局

立適との整合を図り、居住誘導区域への移住に対する加算について関係課と連携・調整を進めたいと考えている。

■委員

新築の建設費が上昇しており建てづらい状況にある。このため、空き家をもっと利用できる施策が必要。空き家は個人資産となるため、行政が介入できる部分は少ないが、行政からの公表や、空き家に関する情報発信、取得支援制度があると良いのでは。

■事務局

空き家のリノベ等、関係課と連携し対策を検討したい。

■委員

こどものあそびば推進事業が進められている。こどもまんなか事業と立適の連携は重要であり、ぜひ連携を進めてほしい。

都市再生特別措置法等の一部を改正する法律案にて、「固有魅力維持向上区域」が位置づけられており、地域特性を今後強く打ち出す中で、都城市の施策に期待する。

議事 3 見直し事項について

<広域連携について>

■委員

令和の都市（まち）リノベーション推進の中で、国がコンパクトプラスネットワークの強化に向けて広域連携の取組を推進している。国が公表したまちづくりの健康診断では、三股町から都城市へ通勤・通学する割合が多く、広域連携の可能性が示されている。広域連携の検討にあたっては、三股町の意向も重要であり、両市町で検討を進めるのであれば、県との情報共有や連携も必要である。

■委員

居住誘導区域の見直しにあたり、三股町の居住誘導区域が都城市境まで設定されていることを踏まえ、空洞地帯ではあるが環境が良好であることも含め、誘導区域の連続性を確保できるか検討が必要である。

■委員

三股町と都城市の行政界には魅力的な飲食店が集積しており、良好な環境であるが、現状では居住誘導区域に含まれていないため検討が必要である。

また、ハザードマップについては周辺地域との連携状況を確認し、十分な配慮が求められる。

■委員

従前の立地適正化計画策定時は、コンパクト化の観点から行政界付近をあえて含めなかった経緯があるのではないかと。一方で、近年は新築が増加しており、実情を踏まえた見直しが必要となっている。交通ネットワーク上も都城市と三股町が連続している区域であり、両市町の連携は可能と考えられる。

■委員

行政界付近の地区は人気が高い。ここは誘導区域に入れるべきと考える。

■委員

前回計画はコンパクト化の観点から範囲を小さく設定していたと考えられるが、今後は広めに範囲を捉えた上で絞り込む手法も想定される。連携を前提に制約を設けず検討することで、より現実に即した計画が可能となるのでは。対象区域には南九州大学が立地し、新築集合住宅も多く、学生を中心とした若い労働力が集まる活力ある地区である。

■委員

ただし、大学が今後どうなるかはわからないと思われる。また、現在の誘導区域には都城高専

も入っていない。キャンパスなど、若い人のたまり場が外れている。

■事務局

前回の居住誘導区域指定では、公共交通で対応可能な徒歩圏域を基本としたため、範囲はコンパクトであった。学校を誘導施設として位置付けた拠点形成の視点や、河川より土地が高く防災面で安全な地域である点を踏まえ、区域設定の検討をしたいと考えている。

<リスクの線引きについて>

■委員

L1ではなくL2を基準に浸水想定区域を完全に外すとなると、居住誘導区域がかなり削られる。広島市では、3m以下の部分は誘導区域へ含むなどの緩和対策の事例がある。他都市の事例があれば教えてほしい。

■事務局

防災指針の中で、災害リスクがあってもソフト面の施策を展開するのと並行して、居住誘導区域には含めるといった判断は可能だと考える。一方で、災害レッドゾーンなど居住誘導区域には含まないこととすべき区域も国から示されている。

見直しにおいて、用途地域より狭く設定してある居住誘導区域を、災害リスクによりさらに削減が必要となる可能性がある。そのため、防災対策と並行してリスクを整理しながら居住誘導区域の見直しを検討する必要がある。また、一度設定した区域を縮小する場合は、住民への丁寧な説明が必要となる。

国の制度上、三股町付近の誘導区域拡大については、災害リスクによる区域削減とあわせうまく運用する必要があると考えている。

■委員

リスクの線引きをチャンスと捉える見方もある。集約区域は、長期的な安全性を踏まえて移動することも想定される。リスクが極めて高い地域を誘導区域に含めることには課題があるため、解析・分析に基づく検討が必要である。

■委員

宮崎市では浸水想定区域に建築規制を設けており、同様の規制を行えば区域を維持したまま対応でき、居住誘導区域の見直しが不要となる可能性がある。区域拡大については都城市と三股町にとっては共通の課題であり、従来の駅から1kmといった公共交通基準にとらわれず、新たな視点での検討が必要である。

<居住誘導区域の設定方針について>

■委員

高齢者が増加しており、地区によって状況も異なる。徒歩圏の設定は、高齢化の進行や地区特性を踏まえた見直しが必要である。高齢者は1kmを徒歩移動しない場合が多く、タクシー利用や歩道整備の必要性も含め、交通弱者の実態を考慮した総合的な検討が求められる。

■委員

徒歩圏を800mとする基準があるが、夏場は徒歩が厳しい場合が多い。大都市では日影環境が確保されている一方、都城市においては、夏季の環境条件を踏まえた都市計画が必要である。

災害時は避難を最優先としつつ、復旧・復興を見据えた物資輸送や配送拠点の検討も必要である。

■委員

まちなかの火災について、火災・延焼リスクはどれくらいあるのか。配慮できないか。

■委員

浸水・地震などの他に、都城市で災害があるとすると火山灰となる。傾向がわかれば参考として教えてほしい。

■委員長

現在の資料は方針を整理したものであるため、今後、具体の区域の明示を行い、意見交換を進めること。

議事 4	今後のスケジュール
------	-----------

特になし。

以上